

**NEXT  
MOVE**  
MAKELAARS



**LUIJBENSTRAAT 18, 20, 22**  
**'S-HERTOGENBOSCH**  
**unieke locatie voor realisatie droomwoning**

'S-HERTOGENBOSCH | Luijbenstraat 18, 20, 22 € 1.650.000 kk



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:

Soort:

Adressen

Verwarming:

Woonoppervlakte:

Buitenruimte

1 woning begane grond  
3 appartement verdieping

3

cv ketels

ca. 370m<sup>2</sup>

tuin en balkons

# Omschrijving

'S-HERTOGENBOSCH | Luijbenstraat 18, 20, 22 € 1.650.000 k.k.

Hierbij bieden wij namens onze opdrachtgever een authentiek monumentaal pand uit 1898 in zijn geheel te koop aan. U kunt hier uw droomwoning op een rustige en unieke locatie in de binnenstad van Den Bosch realiseren. Vlakbij binnenstad, station in zeer rustige & gemoedelijke woonstraat, zonder doorgaandverkeer én zeer rustige achterzijde ivm klooster.

Het pand bestaande uit 3 woningen en 4 etages heeft een totaal van ca. 370 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak met een tuin op de begane grond.

De appartementen 18, 20, 22A en 22B zijn boven elkaar gelegen, met ieder een eigen opgang:

No 18 parterre-woning.

No 20 en 22 A en B portiekwoningen.

De entree naar 20 via trap en portiek op 1 e etage en eigen voordeur

De entree naar 22 via portiek op 1 e etage en voordeur naar trap met voordeur naar 22A en 22B.

Elke etage heeft een eigen balkon.

Woonoppervlakte: ca. 370,04 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: ca. 172 m<sup>2</sup>

Onderhoud: Goed onderhouden sanitair, schilderwerk, schuurwerk, apparatuur, buitengevel.

Verhuur:

No. 18 eindigt 28-4 2026, maar huurder wil wel eerder vertrekken

No. 20 komt leeg in maart 2025

No. 22A is niet verhuurd

No. 22B eindigt 27-11 2025, maar huurder wil wel eerder vertrekken.

U kunt er ook voor kiezen om een of meerdere appartement te verhuren.

De splitsingsakte en tekeningenvan nummer 18, 20 en 22 zijn aanwezig en de VVE wordt desgewenst nog ingeschreven bij de Kamer Van Koophandel.

Isolatie en verwarming

Ieder appartement heeft een eigen Intergas CV-installatie. Elke etage is voorzien van een eigen elektra-groepenkast en gasaansluiting. De deuren en kozijnen zijn voorzien van HR-isolatieglas, op een enkel niet essentieel raam na. De etages zijn in alle balkenlagen extra geïsoleerd met steenwol met als effectief doel warmte- als geluidsisolatie.

De ruimtes zijn ruimschoots voorzien van voldoende elektrapunten en verlichting vooral in de vorm van inbouwspots.

Luijbenstraat 18

Authentieke parterre-woning met tuin en bijgebouw / tuinkamer.

Via eigen portiek naar voordeur, hal, gang, fietsenberging, toilet, badkamer en keuken.

Achter elkaar gelegen: 4 kamers, inclusief serrekamer, totaal ruim 16 meter diep.

Schuifpui naar terras en tuin op het zuiden.

Kamer 1 en 2 gescheiden door vaste kasten en antieke schuifdeuren met wapen van 's-Hertogenbosch resp. Brabant in het glas in lood.

#### Luibenstraat 20

Sfeervol 3-kamerappartement op de eerste verdieping met groot terras op het zuiden.

Achter elkaar gelegen: 2 grote kamers, gescheiden door authentieke kasten en schuifdeuren.

Oppervlaktes van de 2 woonkamers 800 x 385 en 514 x 385 cm.

Openslaande deuren naar groot terras op het zuiden.

Een sfeervolle kleine kamer achter met veel licht 250 x 205 cm.

Hal, gang, keuken, badkamer, apart toilet: nieuwe tegelvloeren met vloerverwarming.

Luxe keuken met afwasmachine, royale koelkast, oven, enz.

Badkamer, gerenoveerd met inloofdouche en design badkamermeubel.

Aparte toiletruimte met wandcloset en fontein.

Washingcorner: aparte wasruimte met wasmachine en wasdroger.

Gebruikersoppervlakte: 92,58 m<sup>2</sup>

Gerenoveerd in 2019, nieuwe laminaatvloeren, sanitair, schilderwerk

#### Luijbenstraat 22 (A)

Deze woning is opgedeeld in 2 appartementen (A en B), hebben een gedeelde opgang, een eigen tussendeur maar zijn niet kadestraal gescheiden.

22A en 22B ieder eigen CV -installatie en gedeelde gas-, elektra- en watermeters.

De eerste verdieping van dit appartement heeft 4 kamers en 2 balkons in authentiek monument op 2e etage. In 2019 volledig gerenoveerd. Nieuwe badkamer, nieuwe laminaatvloeren, CV-ketel, extra isolatie.

Grote voorkamer met openslaande deuren naar balkon en zicht op de stad. Twee vaste kasten en schuifdeuren naar grote achterkamer met openslaande deuren naar balkon op het zuiden.

Zijkamer achter: kleine kamer met veel licht (280 x 200 cm)

Zijkamer voor: kleine kamer met zicht op de straat (400 x 200 cm)

Keuken met apparatuur en deur naar balkon.

Badkamer met inloofdouche, wastafel en hangend toilet.

Naar eigen indeling zijn de 4 kamers te gebruiken als zitkamer, eetkamer, werkkamer of slaapkamers.

Gebruiksoppervlakte 22a is 83,70 m<sup>2</sup>

#### Luijbenstraat 22 (B)

Authentieke bovenetage, met één grote ruimte, waarin de verschillende woonfuncties verenigd zijn: koken, eten, douchen, slapen en genieten buiten op het terras.

Deze penthouse is voorzien van zithoek, eethoek, open eilandkeuken met bar en krukken, inductiekookplaat, koelkast, wasmachine, slaapcorner, inbouwkasten, inloofdouche, wastafel, apart toilet en een heerlijk balkon/dakterras op het zuiden met buitenverlichting en riant uitzicht.

In 2021 gerenoveerd: nieuwe open keuken, laminaatvloeren, kasten, verlichting, stoffering, sanitair, CV-installatie.

Gebruikersoppervlakte 22 b is 83,39 m<sup>2</sup>

# Omschrijving

Overzicht van de gebruikersoppervlaktes van het gehele pand:

Luijbenstraat 18 ca.110 m<sup>2</sup>

Luijbenstraat 20 ca. 92m<sup>2</sup>

Luijbenstraat 22 (A) ca.83,70 m<sup>2</sup>

Luijbenstraat 22 (B) ca. 83,39 m<sup>2</sup>

TOTAAL ca. 370,04 m<sup>2</sup>

Let op, van dit object is geen Nen2580 meetrapport beschikbaar. De genoemde metrages zijn slechts indicatief en vormen geen aanleiding tot verrekening.

Parkeren in de straat

Digitaal via de gemeenteapp met bezoekersregeling

Belangen - parkeren via aanvraag

Evt. parkeren: achter station (via passerelle).



# Luijbenstraat 18

APPARTEMENT OP DE BEGANE GROND MET TUIN EN BERGING



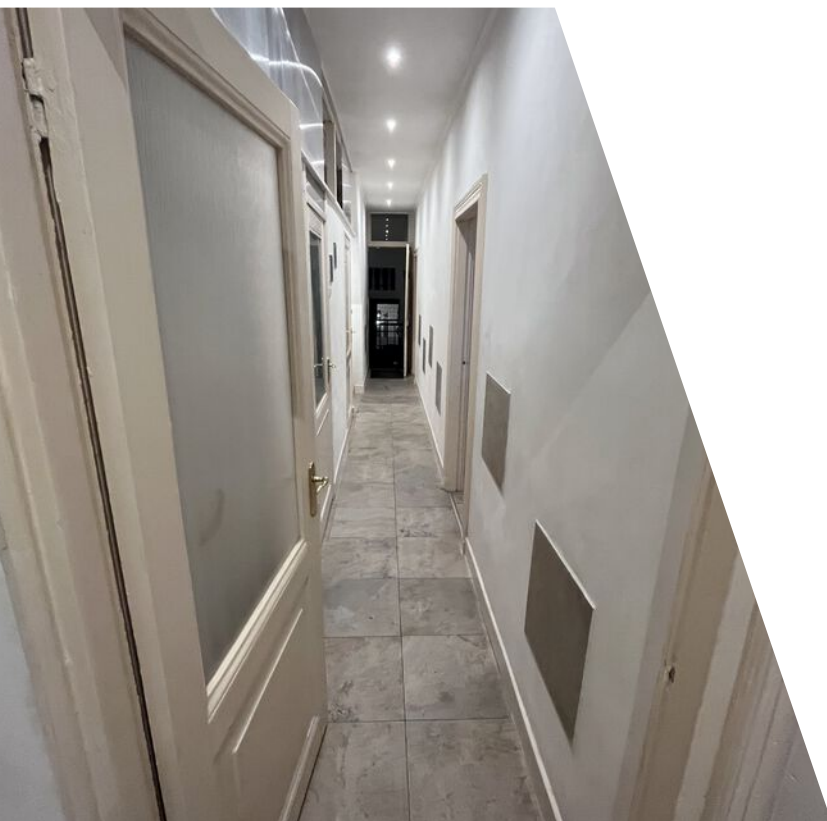






# Luijbenstraat 20

appartement 1e verdieping





Luijbenstraat 20



# Luijbenstraat 22 (A)

2e verdieping



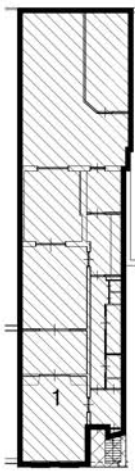


## Luijbenstraat 22 (B)

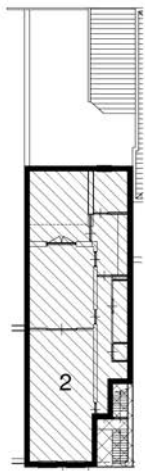
3e verdieping



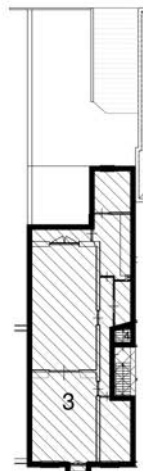
# SPLITSINGSTEKENING



Begane grond





1ste verdieping



2de verdieping



3de verdieping

 = appartementsrecht  
 = algemeen

0 1 2 3 4 5  
 METER

**SPLITSINGSTEKENING**  
d.d. 07-11-2024.

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van een complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 4 appartementsrechten van perceel kadastraal bekend:

gemeente: 's Hertogenbosch  
sectie: I  
nummer: 178

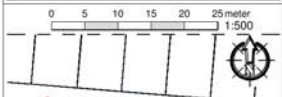
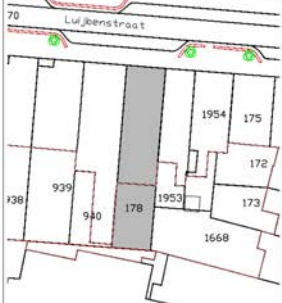
De Notaris

Ondergetekende, de bewaarder van de hypotheek en het kadaster te ..... verklaart dat voor het in de splitsing te betrekken perceel:

gemeente: ...  
sectie: ...  
nummer: ...

De complexaanduiding is:

De Bewaarder

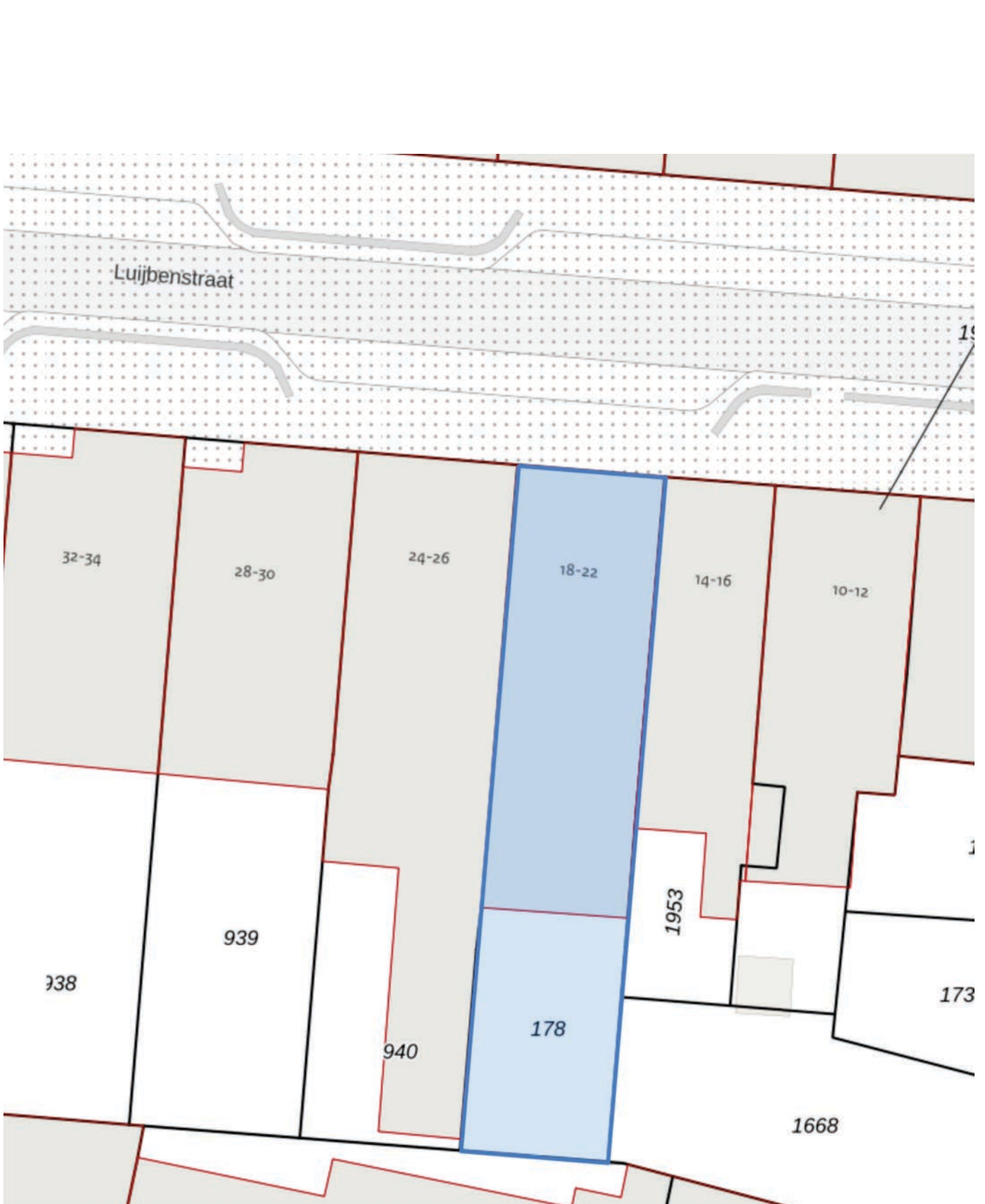



**ASLOVEN**  
ARCHITECTUUR

Bonrusstraat 1G 5212 AJ 's Hertogenbosch  
tel 095 96 45 747 www.slovenarchitectuur.nl

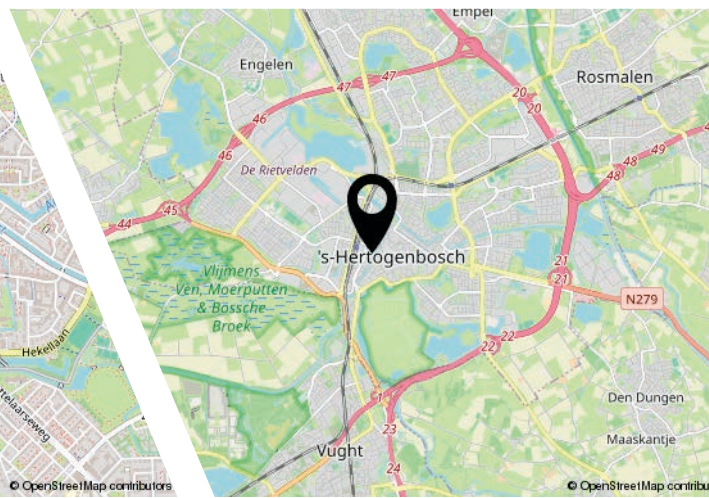
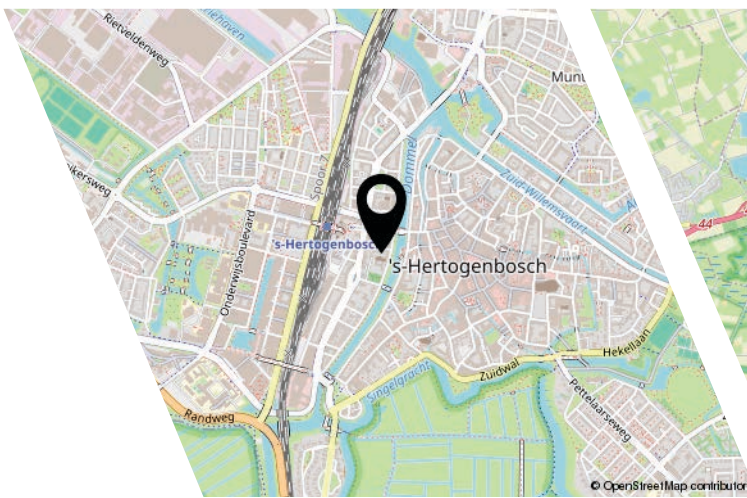
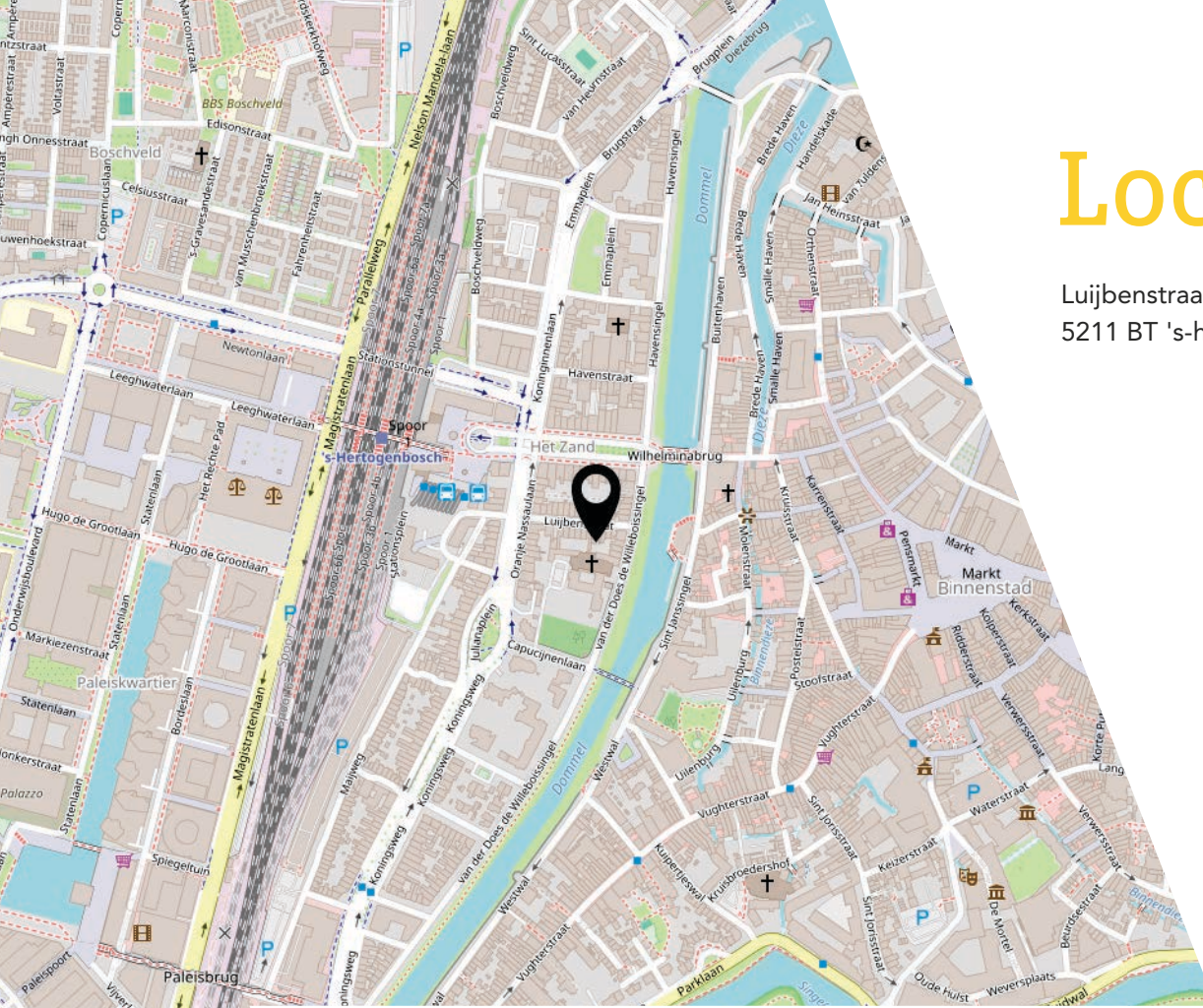


# Kadastrale kaart



# Locatie

Luijbenstraat 18, 20, 22  
5211 BT 's-hertogenbosch





## Ons kantoor

Next Move Makelaars: een full service VBO-makelaardij waarbij alles draait om transparantie en samenwerking. We hebben 20 jaar ervaring in de woningmarkt en zullen er alles aan doen om de verkoop en aankoop van uw woning efficiënt te laten verlopen.

Ons kantoor is u graag van dienst bij Verkoop, Aankoop, Taxatie, Verhuur en Waardebepaling.

# Algemeen

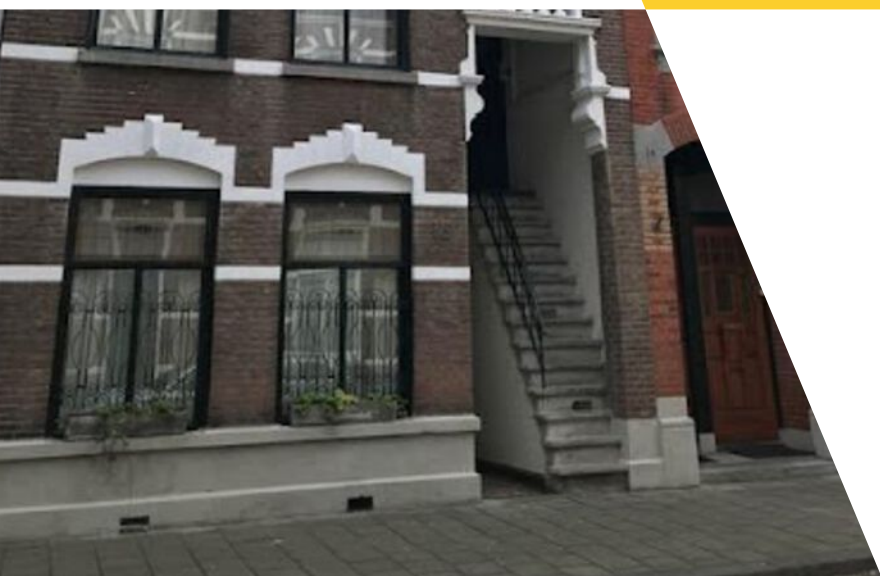
De presentatie en promotiemiddelen met indelingstekeningen is uitsluitend bedoeld als hulpmiddel, om u zo goed mogelijk te oriënteren omtrent de indeling, maar niet over afwerking etc. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van een aan ons kantoor ter hand gestelde tekening en zijn puur ter indicatie.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De op deze website getoonde vrijblijvende informatie is door ons met zorg samengesteld op basis van gegevens van de verkoper (en/of derden). Wij staan niet in voor de juistheid of volledigheid daarvan, tevens zijn wij niet verantwoordelijk voor de inhoud van de websites waarnaar verwezen wordt. Bij de bezichtiging ziet u de werkelijkheid waarvan u bij uw eventuele koop uitgaat. Daar is uiteindelijk de bezichtiging voor, die wij graag voor u regelen.

Wij adviseren u en/of uw makelaar om contact met ons op te nemen bij interesse in deze woning. Deze wooninformatie wordt werd naar meer geïnteresseerden gezonden en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

# Interesse?



Sonniusstraat 1G  
5212 AJ 's-Hertogenbosch

073-4400266  
info@nextmovemakelaars.nl  
www.nextmovemakelaars.nl